

Fortsetzung von Seite V 13

Die Tücken der Erbpacht

Unter diesen Bedingungen geht jede denkbare Annahme fehl, ein Erbpachtvertrag sei selbst für Leute sinnvoll, die ihr vorhandenes Eigenkapital nicht ganz in den Bau eines Eigenheimes investieren, sondern den Grundstücksanteil auf die hohe Kante legen und die Zinsen für die Bedienung der Erbpacht einsetzen wollen, um so zumindest vorerst noch Verfügungsmasse zu haben. Denn selbst eine günstige Zinseszinsrechnung könnte nur in Ausnahmefällen mit den Steigerungsraten des Verbraucherpreisindex mithalten.

Wer nun einen Vergleich mit einem Mietobjekt anstellt und meint, ein Erbpachtvertrag biete doch größere Sicherheit als der Mietvertrag für ein Einfamilienhaus, sollte bedenken, dass dies eine zweischneidige Sache ist: Auch der Erbpachtgeber ist davor geschützt, dass sein Vertragspartner einfach kündigt und sich der Last entledigen kann. Kommt es zu einer Zahlungsverweigerung oder zur Zahlungsunfähigkeit, dann verliert der Erbpachtvertrag zwar rasch an Geltungskraft, aber auch das Haus fällt an den Grundherrn, der es versteigern lässt und ein Sechstel des Erlöses für sich behält oder aber nur zwei Drittel des Zeitwertes dafür bezahlt.

Daher sollte jeder Erbpachtnehmer sich das bevorstehende Jahrhundert im Einzelnen vorstellen. Ist er bei Vertragsunterzeichnung 30 Jahre alt, so wird er lediglich die Hälfte der Laufzeit nutzen und gestalten können. Hat er schon Kinder, so werden diese den Vertrag weitere dreißig Jahre nutzen oder – falls sie mit dem Haus in jener Gegend eigentlich nichts anfangen können – ihn beklagen. Die Abwicklung des Erbpachtverhältnisses wird den Enkelkindern oder der zweiten Erbengeneration zufallen.

Wer in der politischen Debatte gerne in die Klage einstimmt, dass „unsere Enkel für unsere Schulden werden einstehen müssen“, sollte die Finger von einem Erbpachtvertrag lassen. Die Ausrufe „Das erlebe ich ohnehin nicht mehr“ kommt dem alten Spruch „Nach mir die Sintflut“ recht nahe.

Bleibt noch die Hoffnung, der wahre Grundstückseigentümer könnte zumindest bei einem hohen Zeitwert des Gebäudes nach Ablauf der Vertragszeit ein Einsehen haben und den Enkelkindern das Grundstück überlassen – schon um die Entschädigung für das Gebäude nicht zahlen zu müssen. Darauf zu hoffen könnte zumindest bei Kirchen und Adelsfamilien allzu leichtfertig sein. Denn diese bieten, falls sie selbst finanziell klamm sind, eher eine Vertragsverlängerung als einen Verkauf an. Und sollte Letzteres doch einmal der Fall sein, dann stellt sich die Frage: zu welchem Preis?



Foto: Th. Semmler

Zu dem dann aktuellen Verkehrswert kaufen, obwohl schon das Drei- oder Vierfache an Pachtzahlungen vorausgegangen war?

Wenn überhaupt, so gibt es nur in den ersten Jahrzehnten nach Vertragsunterzeichnung eine reelle Chance auf den Erwerb eines Erbpachtgrundstückes: nämlich dann, wenn ein gewichtiger Teil des Grundstückswertes schon als Pachtzins bezahlt worden ist und beim Eigentümer ein Generationswechsel in der Verwaltung ansteht. In diesem Fall könnte es zu einer Neuerschätzung der Lage kommen: Ist ein Grundstück, über das der Eigentümer zum Beispiel die nächsten 80 Jahre nicht verfügen kann, wirklich wertvoller als die Einnahme aus einem Verkauf und die so erreichte Flexibilität?

Doch auch in einem für den Pächter günstigen Fall wird über eine wesentliche Frage hart verhandelt werden: Wie viel von den bisherigen Zahlungen soll auf den Kaufpreis angerechnet werden? Ebendiese Abwägung macht eine Einigung zu einem späteren Zeitpunkt unwahrscheinlich. Sobald der ursprüngliche Grundstückswert schon zweimal bezahlt ist, wird der Versuch der Eigentümer, nun doch noch teuer zu verkaufen, auch sittlich fragwürdig und würde die Einigungsbereitschaft des Pächters drücken.

Angesichts dieser Folgen aus einem Erbpachtvertrag ist es unfair, wenn Banken Bauwillige dazu drängen, die Kosten für das neue Heim durch den Abschluss eines Erbpachtvertrages mit einem Dritten zu senken. Nicht minder unfair ist es, wenn ein Erbpachtnehmer sein Haus einem uninformierten Interessenten anbietet oder gar veräußert, ohne ihn darüber aufgeklärt zu haben, welche Weiterungen der Einstieg in den bestehenden Erbpachtvertrag nach sich zieht. Es gibt keinen vernünftigen Grund, ein auf einem Erbpachtvertrag fußendes Eigenheim zu erwerben – nicht einmal die schönste landschaftliche Aussicht rechtfertigt es, die Erben – also die eigenen Kinder und Enkel – mit den finanziellen Verpflichtungen und den örtlichen Bindungen zu belasten, wenn dies nicht mit dem Eigentum an einem Grundstück einhergeht.

Für den privaten Gebrauch ist ein Erbpachtvertrag keinesfalls zu empfehlen, denn er bleibt auf eine nicht mehr beherrschbare Zeit ein ungleicher Vertrag zwischen anfälligen natürlichen und über die Natur hinaus widerstandsfähigen juristischen Personen. Selbst bei einer ganz oder teilweise gewerblichen Nutzung eines Erbpachtgrundstückes – etwa eine Kanzlei oder Praxis von Freiberuflern – ist abzuwägen, ob die Erben der ersten und der zweiten Generation überhaupt an der Fortführung interessiert oder dazu in der Lage sein werden; und ob die örtlichen Umstände so sind beziehungsweise eines fernen Tages noch sein werden, dass eine fast hundert Jahre dauernde Bindung sinnvoll ist.

ANZEIGE

„Wer sich selbständig macht, sollte nicht ständig alles selbst machen müssen. Schon gar nicht als Partner in unserem Lizenz-System.“

INSA CORNELIUS, Lizenzpartnerin Hannover, ANNEKATHRIN BETHKE, Leiterin Marketing

DAHLER & COMPANY
IMMOBILIEN

DAHLER & COMPANY Unternehmenszentrale
Tel: 040.37.49 70.0 | E-Mail: info@dahlercompany.de

Makler sind auch Menschen. Und kein Mensch kann alles. Deshalb haben wir ein erfolgreiches System entwickelt, bei dem Sie als Lizenznehmer von den Verbindungen, Möglichkeiten und Ideen aller anderen derzeit 160 Mitarbeiter bei DAHLER & COMPANY profitieren. So unterstützen Sie z.B. unsere Servicezentrale in jeglicher Hinsicht strategisch und organisatorisch, so dass Sie sich voll und ganz auf das konzentrieren, was Sie auszeichnet: die Erfüllung der Wohnträume Ihrer Kunden. Mehr erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch mit Frau Simone Ahlhaus oder unter www.dahlercompany.de

BERLIN | BREMEN | DÜSSELDORF | FÖHR-AMRUM | HAMBURG | HANNOVER | HEIDELBERG | KIEL | KÖLN | NORDHEIDE
OSNABRÜCK | POTSDAM | SACHSENWALD | SALZBURG | SYLT | WIESBADEN

<h3>Immobilien Allgemein</h3>		<h3>Geschäftsverbindungen – Vertretungen</h3>		<h3>Beteiligungen und Geldverkehr</h3>	
<h4>Hotels und Gaststätten</h4> <p>Hotel-Restaurant mit ELW in Schleswig-Holstein, 25770, v. Privat z. verk. 270.000 € Tel. 0481/684400</p> <p>Hotels zur Pacht oder zum Kauf gesucht Wir suchen für bekannte Hotelketten und für bonitätsstarke Investoren Hotels ab 50–300 Zimmer zur Pacht oder zum Kauf. Ihr Angebot bitte an: Bill Immo Consult GmbH Hotel Immobilien Management Kiefernweg 22 · 79183 Waldkirch Tel. 07681/47786-0 Fax -47786-21 E-Mail: info@bill-immoco.de · www.bill-immobilien.com</p>		<p>www.business-in-heidelberg.de Telefon 06221/439911</p> <p>SB-Märkte und Einkaufszentren mit Mietverträgen ab 12 Jahren in den alten und neuen Bundesländern gesucht. Diskretion und schnelle Abwicklung wird zugesichert. wesbau GmbH, info@wesbau.de · www.wesbau.de Tel. 0621/42580, Fax -4258115</p> <p>Spitzenlage für Ihre Immobilienangebote. Der Immobilienmarkt der F.A.Z. und F.A.S.</p>		<p>INVESTMENTKAPITAL EUR 250.000.– gesucht! Genussrechte ab 30.000.– EUR Laufzeit 3 Jahre oder nach Vereinbarung Ausgabekurs 100 % 9% Rendite p.a. plus bis zu 5% Gewinnzuschüttung auf das Anlagekapital Studien und Unterlagen auf Anfrage: pl@lutterberg-gmbh.com</p> <p>Vertriebspartner für Bestandsimmobilien Wir sind ein bundesweit tätiges Unternehmen, für Immobilienvertrieb, und suchen seriös arbeitende Vertriebs/Struktur oder Einzelkämpfer. Wir bieten Ihnen eine angemessene Provision, Top-Objekte und Finanzierungsmöglichkeiten. Sie erreichen uns unter Telefon 06222/5850985, Fax 06222/5850986, E-Mail: hemlein@hemlein.de</p>	
<h4>Land- und Forstwirtschaft</h4> <p>Güter, Herren- Landhäuser Renteile, Forsthäuser, Mühlen, usw. ca. 500 Obj. in Dtschl. aus antl. Versteigerungen. Katalog; Telefon 08546/1400 (Verlag)</p> <p>Eigenjagden/Forstbetriebe auch als Kapitalanlage Voerde, 70 ha Forst Emmerich, 80 ha Eigenjagd/Forst Jagdbezirk ca. 200 ha Kreis Dören, 110 ha Eigenjagd/Forst Wipperfurth, 90 ha Eigenjagd/Forst Weitere Objekte auf unserer Homepage! Alleinbeauftragte: GREIF & MEYER FACHMAKLER FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE IMMOBILIEN · IVS STOCKEN 14 · 53797 LÖNNIKER TELEFON (02206) 911773 · TELEFAX (02206) 869655 www.greif-meyer.de · E-Mail: wcl@reif-greif-meyer.de Ansprechpartner: Andreas Eber, Dipl.-Forsting. (FH)</p>		<p>www.ihre-agenturraume-in-heidelberg.de Telefon 06221/439911</p> <p>Grundstücke Baugrund (40721) Hilden, 878m² v. Priv. weg. 1000€ z. verk. Tel. 08453/1015</p> <p>Hannover/Nord-Anderten, Top-Gewerbegrundstück an Hauptverkehrsstraße, fast unbeb., 5.500m², evtl. erweiterbar, auf 7.500m² (Halle 600m²) zu verpacken od. zu verk. 602 0511/53066-15/18 Fax -66</p> <p>Düsseldorf, interess., sehr schönes gr. Grundstück, ca. 1600m² in parkähn. Umgebung, verkehrsg., dennoch ruh. Lage, bebautbar m. gr. EFH (über 400m² Wfl.) od. 2 groß. Ein- bzw. 2-Fam. Häuser, auch geeignet für priv. Bauherrengemeinschaft, v. Privat. 0151/26921360</p>		<p>Beteiligung an Spielhalle/Casino geboten – wegen Vergrößerung Wir vergrößern unseren Spielbetrieb und bieten Beteiligungen, ab 50.000 €, sehr gute Rendite. Unser Betrieb und unsere Grundstücke sind schuldenfrei und nicht belastet. Zuschriften erbeten unter 24066932 · F.A.Z. · 60267 Ffm.</p> <p>Seriöse und zuverlässige Vertriebspartner für den Verkauf von bankgeprüften ETW's gesucht. Gute Objekte, gute Provision, schnelle Abwicklung. eurofunds@web.de oder 0721/4703436</p> <p>Benötigen Sie staatliche Kreditmittel oder Bürgschaften? Wir haben langjährige Erfahrung und beraten Sie gerne. Telefon 069/50775677.</p> <p>SCHNELLER SCHULDENFREI Privatschwenk in 12 Monaten mögl. BGH bestätigt! Betreuung u. Sanierung durch Experten m. lang. Erf. www.suwconsulting.com · Tel. 0049171/4508701</p>	
<h4>Seniorenimmobilien</h4> <p>Seniorenresidenz Bad Windsheim Seniorenwohnheim für gehobene Ansprüche in ruhiger Lage direkt am Kurpark, zwei Hallenbäder, Sauna, Solarien, Kegelbahn, Pflegeheim und ambulanten Pflegedienst. Ein langjährig etabliertes Wellnesshotel mit Restaurants und Café ist in die Anlage integriert. In der Wohnanlage finden Sie einen Friseursalon, Fußpflege, SB Markt und eine Sparkassenfiliale. Kostenloser Bustransfer in die Altstadt. Appartements ab 38-76 m² Pensionspreis ab € 1.277,49 Ihr neues Leben im Alter - im Herzen des schönen Frankenlandes E-Mail: senioren@residenz-badwindsheim.de · Internet: www.senioren-residenz-badwindsheim.de</p>		<p>Firmensitz in CH Wir sind Ihr Spezialist für Ihre Firmengründungen in der Schweiz • Aktiengesellschaften • Domizilgesellschaften • Telefon- & Büroservice FIRST DIRECT AG, St. Gallen, Zug, www.firstdirect.ch, info@firstdirect.ch +41 71 226 40 66</p> <p>Graeser Unternehmensvermittlung GmbH Individuelle, persönliche Betreuung bei – Unternehmensverkauf – Unternehmenszukauf – Gewerbeobjekte Oberstraße 1 · D · 55422 Bacharach Tel. 0 67 43 59 94-0 · Fax: 59 94 -44 www.graeser.de</p>		<p>Business Pläne erstellt Finanzierungspartner www.consulting-albrecht.de 089 / 6120 9191</p> <p>Insolvenz – Konkurs – Pleite – Neuanfang in Frankreich – Franz. Insolvenz-Team begleitet Sie. 06836/80150 · it-fr@ab-time.eu</p> <p>Sanitär-Armaturen Lacke, Farben, Lasuren usw. Sonderposten, auch für Export Telefon 02932/83392, Fax 83692 gewerblich</p> <p>Wollen Sie Ihren Firmensitz in die Schweiz verlegen und wissen nicht wie? Auskunft von A-Z – Keine Rechtsberatung Jenvista GmbH · CH-Zug immo@jenvista.ch</p> <p>Individuelle Unterstützung aus der Schweiz! Rasche Hilfe bei Krisenmanagement, Nachfolgeregelung und Beteiligungsbedarf. Anfrage: info@rubachem.net</p> <p>Sie wollen Ihre Firma verkaufen? Wir können Ihnen helfen. www.konnecting.de Fon 0931/60477 · Fax 6667141</p> <p>Eine exklusive Geschäftsadresse in Dresden und Leipzig – unmöglich? Nicht mit uns! Und dazu müssen Sie nicht einmal ein Büro anmieten. Interesse? Dann rufen Sie uns an – Tel. 0351/4 86 53 00</p> <p>GmbH-Probleme? GF-Wechsel nach Schweden, Übernahme, Sitzverlegung, Neuanfang. Tel. 0046/736586710</p> <p>Existenzgründer aufgepasst: Bestehendes und gut aufgebautes Geschäft in der SB Branche sucht Nachpächter. Anfragen unter 0179/9770633</p> <p>suchen GmbH – Mantel GmbH12 · T./F. 09652/813340/1</p>	
<p>Direkt gegenüber der Franken-Therme Stellen Sie uns auf die Probe! 1 Woche Probewohnen und Teilnahme an Veranstaltungen in der Seniorenresidenz zum Kennenlernpreis von € 198,-/ Woche incl. HP. 2 Personen im DZ € 290,- incl. HP. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Es würde uns freuen, Ihnen einen Prospekt zu senden oder einen Termin für ein Probewohnen zu vereinbaren. Erkenbrechtallee 33 91438 Bad Windsheim Telefon: 0 98 41/ 91 25 60 Telefax: 0 98 41/ 91 26 72</p>		<p>Projektierte Senioren-Pflegeheime in Rheinland-Pfalz zu verkaufen. Chiffre: 24066764 · F.A.Z. · 60267 Ffm.</p> <p>Für alle, die schon in den eigenen vier Wänden wohnen... Anlageimmobilien jetzt auch finden unter www.faz.net/immobilien</p>		<p>150.000 € Hypotheken-Darlehen für Bauvorhaben schnellstmöglich gesucht – Absicherung über Grundschuld-1. Rang. Grundstück ist schuldenfrei, sehr gute Verzinsung, Tilgung/Laufzeit des Darlehens nach Vereinbarung. Zuschriften erbeten unter 24067420 · F.A.Z. · 60267 Ffm.</p> <p>150.000 € Hypotheken-Darlehen für Bauvorhaben schnellstmöglich gesucht – Absicherung über Grundschuld-1. Rang. Grundstück ist schuldenfrei, sehr gute Verzinsung, Tilgung/Laufzeit des Darlehens nach Vereinbarung. Zuschriften erbeten unter 24067420 · F.A.Z. · 60267 Ffm.</p> <p>Investor/Partner bis zu 50%, für einzigartiges First in Market Einzelobjekt gesucht! Tel.: 01522/3752007 Fax: 0511/70031684</p> <p>Engl. Ltd. in 24 Std. komplett € 599.– auch anonym, Neustart nach Insolvenz, steuerf. Offshore-Ltds. Seit 1995 in Deutschland, beste Referenzen! Termine in Bielefeld kostenlos und unverbindlich – keine Rechtsberatung! Tel. 0521/1380050 www.energie-consulting.de</p> <p>500.000.000 Mill. €-Markt! GRÜNE ENERGIE! Weltmarktführende Technologie Patentiert. Erfolgreich. Wir bieten: Beteiligung am Unternehmen oder 8 % Zinsen auf Darlehen. Kontakt: 0179/1452694</p> <p>Wir bieten aktive Beteiligung an Obst- und Gemüse. Import/Export/Großhandel. Fachkenntnisse, Verbindung zur Lebensmittelindustrie und zum LEH sind erforderlich. Zinsfuß oder 8 % Zinsen auf Darlehen. Kontakt: 0179/1452694</p> <p>Arabische Investment-Gesellschaft finanziert! Info Telefon: 0049(0)531/102192</p>	